

11345

241 LN 024/3

(1974-1978)

Echange des Immeubles

parisiens C.P. C.R.

avec

l'immeuble de Marseille

de l'exploitation principale

SNCF
F

3 decembre 74

Monique Forestier

Echange des immeubles ^{parisiens} CP- CR avec l'immeuble de Marseille de l'exploitation principale.

En definitive, les Domaines SNCF ont trouve une meme valeur pour l'immeuble de Marseille et pour les immeubles CP- CR a echanger. Pour arriver a ce resultat, ils ont reevalue a la date du 31 decembre 1974 les estimations fournies a diverses dates par l'Administration des Domaines de l'Etat.

les valeurs venales retenues sont les suivantes

Immeuble de Marseille 21,94 MF

Immeuble de la CP

11 rue de Laborde 9,50 MF

Immeubles de la CR

29 rue des Petites Ecuries 3,30 MF

13 rue Greneta 2,31

3439 rue de Turbigo 1,68

80 Blvd Sebastopol 1,47

117 rue St Lazare 3,68

12,44

Ensemble CP- CR → 21,94 MF

Il n'y a donc pas de soulte et en consequence pas d'écritures a passer aux comptes d'immobilisations de l'exploitation principale et des loines, l'echange des immeubles se faisant sans modification des valeurs comptables, mais seulement avec substitution d'inventaires. La date d'effet est du 31.12.74

L'immeuble du 29 rue des Petites Ecuries sera vendue le 27.1.75 pour 3,3 MF au profit de l'Exploitation principale, qui degagera a cet effet une plus. valeur.

Je pense que la repartition entre les immeubles CP- CR tenue par l'Exploitation principale de la valeur comptable de l'immeuble de Marseille pourra etre faite au prorata des valeurs venales ci-dessus indiquees

9.12.74

[Signature]

Échange immeubles 13 rue du
Fbg St Honoré et 11 rue de Laborde
contre immeuble au 86 rue St Lazare

PC

S.N.C.F.

PARIS, le 14 JUIN 1976

Direction de la
Comptabilité Générale
et des Finances

Département de
l'Inspection Générale
des Comptabilités

FIR FC 7 G 2 n° 569

COPIE transmise à titre d'information à Monsieur le
Chef de la Comptabilité Générale (FCE).

Le Chef du Département
de l'Inspection Générale
des Comptabilités,

FCE

DM

18.6.76

Soulié

Monsieur le Chef de la Division
du Contrôle de Gestion et de la Comptabilité
de PARIS SAINT-LAZARE

*Secteur B. dossier
11345*

Objet : Echange d'immeubles - Imputation de la soulte reçue
et des frais d'enregistrement.

Dans le cadre de différentes opérations immobilières,
la S.N.C.F. a procédé à l'échange de deux immeubles dont elle
était propriétaire (93 rue du Fbg St-Honoré et 11 rue de
Laborde) contre l'immeuble du 86 rue St-Lazare appartenant
au P.L.M.

Cette opération d'échange s'est effectuée moyennant le
versement d'une soulte de 1.820.000 F en faveur de la S.N.C.F.
laquelle s'est engagée, par ailleurs, à payer les droits de
mutation sur la valeur du lot le plus faible échangé
(960.924,72 F ramené à 778.830,53 F en raison du règlement
des droits en titres de l'emprunt 4 1/2 % 1973).

Je vous signale que, sur le plan comptable, dans le
cas tout à fait particulier de cette opération, aucune écriture
particulière ne devra être passée au titre de l'échange propre-
ment dit. La soulte de 1.820.000 F devra simplement être
constatée au crédit de l'article 99.033 "Plus-values de réali-
sation d'actifs non amortissables - Plus-values non affectées",
lequel sera, par ailleurs, débité du montant des droits de
mutations payés.

La plus-value nette ainsi dégagée : 1.820.000 - 778.830,53
= 1.041.169,47 constituera une ressource d'investissement
venant en couverture indivise des dépenses d'investissement
de 1976.

Le Chef du Département
de l'Inspection Générale
des Comptabilités,

Signé : SOULIÉ

Echange immeubles CP. CR de Paris
celui de
avec Marseille

M. M. Leral, Cyrus

Il a été précisé par M. Bouneau, le 18/12/74, qu'en ce qui concerne les amortissements des immeubles de Paris et de Marseille échangés par la CE, la CE et l'Écl^{tion} ~~de~~ ^{de} ~~Paris~~, il y avait lieu, pour chaque partie, de continuer à amortir (s'il y avait encore lieu) ses immeubles comme si l'échange n'était pas intervenu à fin 1974.

Par suite, dans la pratique, la CE ~~de~~ ^{de} ~~Paris~~ continuera l'amortissement de l'im. de Marseille, et la CE l'amortissement de ^{ses} immeubles de Paris non encore totalement amortis. La CE ne fait pas d'amortissement.

OF 19/12/74.

SNCF
F

Monsieur Forestier

9 décembre 74

Echange des immeubles parisiens CP- CR avec l'immeuble de Marseille de l'exploitation principale.

En définitive, les Domaines SNCF ont trouvé une même valeur pour l'immeuble de Marseille et pour les immeubles CP- CR à échanger. Pour arriver à ce résultat, ils ont réévalué à la date du 31 décembre 1974 les estimations fournies à diverses dates par l'Administration des Domaines de l'Etat.

les valeurs venales retenues sont les suivantes

Immeuble de Marseille 21,94 MF

Immeuble de la CP

11 rue de Laborde 9,50 MF

Immeubles de la CR

29 rue des Petites Laines 3,30 MF

13 rue Greneta 2,31

37/39 rue de Turbigo 1,68

80 Blvd Sebastopol 1,47

117 rue St Lazare 3,68

12,44

Ensemble CP- CR

→ 21,94 MF

Cet échange ne donnera lieu à aucune modification dans le fichier des amortissements

M. Bonneau
le 11-12-74

φ

Il n'y a donc pas de soulte et en conséquence pas d'écritures à passer aux comptes d'immobilisations de l'exploitation principale et des lignes, l'échange des immeubles se faisant sans modification des valeurs comptables, mais seulement avec substitution d'inventaires. La date d'effet est du 31.12.74

L'immeuble du 29 rue des Petites Laines sera vendu le 27.1.75 pour 3,3 MF au profit de l'Exploitation principale, qui dégagera à cet effet une plus. valeur.

Je pense que la répartition entre les immeubles CP- CR faite à l'Exploitation principale de la valeur comptable de l'immeuble de Marseille pourra être faite au prorata des valeurs venales ci-dessus indiquées

9.12.74

[Signature]

10/12/76

Ordonnance téléphonique
de M. TESSIER (Domanié) le 3/12/74

10) Les valeurs vénales des Immeubles de Marseille et de Paris ont été données dans 1 lettre du 25/9/74 adressée par le Domanié à la D.D.M.F. (lettre couverte par M. Treuxeau).

Ces valeurs sont les suivantes :

Marseille :	21,070 ⁰⁰	
Rue de Laborde :	9,2-	
Petits Cuviers :	3,3-	} sera vendu fin 1974 au début 1975 pour 3,1 ⁵⁰ avec repliement en 3 fractions (prob. 1,1 x 2?)
Greenetot :	2,2-	
Tarbigio :	1,6-	
Lebatojol :	1,4-	
arr. 1 ^{er} étage :	3,5-	
Total Paris :	21,200	

et au bout de 0,130 qu'il n'était pas possible d'éviter ^(en raison de) l'évaluation par l'Administration du Domanié (Etat).

20) Le 11 rue de Laborde est occupé par l'antenne Paris de la C.B. et aussi par la D.D.M.F.

Le Domanié a fait connaître à son dernier la répartition des occupations et c'est à la D.D.M.F. qu'on a tout autre chose, mais pas au Domanié, qu'il appartient de décider s'il doit y avoir, ou non, facturation à la C.B. des locaux qu'elle occupe.

Monsieur Laval

Suite à votre récente
demande

7/10

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Laval', with a long horizontal flourish extending to the right.

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
de la séance du Conseil d'Administration
du 16 octobre 1974

.....
VIII - Questions diverses

- a) Echange d'immeubles sis respectivement à Paris et à Marseille entre l'Exploitation principale de la S.N.C.F., d'une part, la Caisse des Retraites et la Caisse de Prévoyance, d'autre part.

M. LE PRESIDENT rappelle que, dans le cadre de la réforme des structures internes de l'Entreprise, les Caisses précitées ont été transférées ou sont en cours de transfert à Marseille, dans l'immeuble situé 17 avenue du Général Leclerc qu'occupait l'ancienne Région de la Méditerranée et qui figure à l'actif de l'Exploitation principale de la S.N.C.F.

Il est apparu souhaitable que ce déplacement géographique modifie le moins possible la situation juridique et patrimoniale de ces organismes et qu'en particulier, ceux-ci soient, dans la nouvelle situation, propriétaires des locaux abritant leurs Services, comme c'était le cas de la Caisse de Prévoyance quand son siège était à Paris.

Pour parvenir à ce résultat, la solution la plus expédiente consisterait en un échange de l'immeuble marseillais contre six immeubles parisiens représentant une valeur vénale globale sensiblement équivalente et appartenant, l'un à la Caisse de Prévoyance, sis 11 rue de Laborde, et estimé à 8,1 millions, les cinq autres à la Caisse des Retraites, évalués ensemble à 12,1 millions. Ceux-ci sont respectivement situés 29 rue des Petites Ecuries, 13, rue Grenéta, 37/39 rue Turbigo, 80 boulevard de Sébastopol et 117 rue Saint-Lazare. Les deux Caisses deviendraient ainsi copropriétaires de l'immeuble de Marseille, la première à concurrence de 40 %, et la seconde à raison de 60 %.

Etant donné qu'elles n'ont pas de personnalité juridique distincte de celle de la S.N.C.F. tout en jouissant de l'autonomie financière au sein de celle-ci, l'opération se ferait sous la forme d'un simple transfert comptable sans modification de valeur des immeubles figurant respectivement aux bilans de chacune des Caisses et de la S.N.C.F.

Elle a recueilli l'accord du Comité de Gérance de la Caisse des Retraites le 16 juillet dernier et celui du Conseil d'Administration de la Caisse de Prévoyance le 7 octobre 1974.

Le Conseil ratifie, en tant que de besoin, cette opération.

Monsieur Forestier

17 Laval

1°) Demander à Marseille la valeur primitive de l'immeuble qui, après échange, deviendra propriété de la CP et de la CR

2°) Demander au Domaine SNCF quelles sont, en définitive, les valeurs venales à retenir pour
- l'immeuble de Marseille à échanger
- les immeubles CP CR à échanger

Il serait souhaitable que ces valeurs soient égales afin d'éviter toute écriture de solte (si la solte était en faveur des Caisses, la solte à payer par l'exploitation principale viendrait s'imputer sur des crédits d'investissement et entraîner la constitution d'une réserve dans les écritures des Caisses - si la solte était en faveur de ~~la~~ l'exploitation principale, il y aurait plus valeur⁽¹⁾ pour elle et augmentation des immobilisations pour les Caisses)

3°) A supposer la solte nulle, seul l'inventaire de l'exploitation principale et ceux des Caisses seraient à modifier, mais non le montant des immobilisations aux bilans

4°) C'est aux Caisses de se faire un loyer pour l'occupation de l'immeuble de Marseille, loyer dont le produit sera à répartir 40-60% entre elles.

5°) C'est au Domaine SNCF de facturer à la CP, s'il le juge convenable, un loyer pour l'entretien de Paris. Le lui faire connaître en demandant copie de ses instructions (comme de celles du loyer de Marseille).

Jour
29.11.76

(1) ou mieux atténuation des dépenses d'investissement!

Monsieur Bouneau

Vous nous aviez demandé, le 18 courant, de vous préciser, à propos de l'échange de bâtiments entre la S.N.C.F. d'une part (immeuble de Marseille), la C.R. et la C.P. d'autre part (6 immeubles sis à Paris), pour quels montants les immeubles concernés figurent actuellement aux Bilans de la C.R. et de la C.P.

La note ci-jointe répond à votre demande.

En outre, bien que quel échange ne doive donner lieu à aucune écriture entre l'Exploitation & elle

et les deux autres Annexes, il devrait faire l'objet de deux titres de Fij, à la C.R. et à la C.P. qui vont se trouver co-propriétaires de Marseille dans des proportions différentes de leur occupation de lieux.

Il pourrait également se poser la question du loyer à facturer à la C.P. si son antenne de Paris continue d'occuper des bureaux au 11 rue de Laborde.

Orcofin
28/11/74

F

Département de la Comptabilité
générale

F.C.E.S

Echange de bâtiments S.N.C.F./C.P.-C.R.

- 1) - Au bilan de la C.P. la poste "Tenants et constructions" figure pour un montant de 43 890,62 F complètement amorti. Dans ce montant l'immeuble de la rue de Laborde n°11 figure pour 38.890,62 F complètement amorti savoir :

Prix d'acquisition	12.500,- F		
Frais d'acquisition	<u>2.500,- F</u>		
		15.000,- F	
Travaux de modernisation	- -	<u>23 890,62 F</u>	38 890,62 F

- 2) - Au bilan de la C.R. la poste "Tenants et constructions" figure pour 7 185.450,68 F se décomposant comme suit (sans amortissement) :

au 31-12-1972 ... 350.467,45 F

mouvement de 1973 ... 6834. 983,22 F (immeuble de la Direction de Montpellier)

Sur le montant de 350.467,45 F, les immeubles prévus à l'échange figurent pour les valeurs suivantes :

29 rue des Petits Écuries	13.385,51 F
13 rue Greneta	8.141,80 F
37/39 rue de Turbigo	6.518,06 F
80 Bd de Sebastopol	4.262,18 F
117 rue Saint-Lazare	9.328,98 F
	<u>41.634,53 F</u>

S.N.C.F.

Paris, le 26 novembre 1974

F

Département de la Comptabilité
générale

FCE3

Echange de bâtiments S.N.C.F. / C.P.-C.R.

- 1) - Au bilan de la C.P. la poste "Terrains et constructions" figure pour un montant de 43 890,62 F complètement amorti. Dans ce montant l'immeuble de la rue de Laborde n° 11 figure pour 38.390,62 F complètement amorti savoir :

Prix d'acquisition	12 500,- F	
Frais d'acquisition	<u>2 500,- F</u>	
		15.000,- F
Travaux de modernisation	- -	<u>23 390,62 F</u>
		38 390,62 F

- 2) - Au bilan de la C.R. la poste "Terrains et constructions" figure pour 7 185.450,68 F se décomposant comme suit (sans amortissement) :

au 31.12.1972 ... 350.467,45 F

mouvement de 1973 ... 6884.983,22 F (immeuble de la Direction de Montpellier)

Sur le montant de 350.467,45 F, les immeubles perdus à l'échange figurent pour les valeurs suivantes :

29 rue des Petites Écuries	13 383,51 F
13 rue Greneta	8 141,80 F
37/39 rue de Turbigo	6 518,06 F
80 Bd de Sebastopol	4 262,18 F
117 rue Saint-Lazare	9 328,98 F
	<u>41 634,53 F</u>

Monsieur Bouneau

Vous nous aviez demandé, le 18 courant, de vous préciser, à propos de l'échange de bâtiments entre la S.N.C.F. d'une part (immeuble de Marseille), la C.R. et la C.L. d'autre part (6 immeubles sis à Paris), pour quels montants les immeubles concernés figurent actuellement aux Bilans de la C.R. et de la C.L.

La note ci-jointe répond à votre demande.

En outre, quel échange ne doit donner lieu à ~~rien~~ aucune écriture entre l'Administration et elle

et les deux Savies Annexes, il devrait faire l'objet de directives
de Fij à la C.R. et à la C.L. qui vont se trouver co-propriétaires
à Marseille dans des proportions différentes de leur occupation
des lieux.

Il conviendrait également se poser la question du loyer à facturer à la C.L. si son antenne de Paris continue d'occuper des bureaux au 11 rue de Laborde.

28/11/74

B - BILAN

Dans le bilan, présenté conformément au plan comptable général (annexe 2), il convient, afin de rendre plus aisée l'étude des mouvements enregistrés d'un exercice à l'autre, d'extraire, de l'ensemble de l'Actif, les éléments représentatifs de l'emploi des réserves de la Caisse figurant au Passif et repris ci-après sous le titre générique de "compte de capital".

1) Compte de capital

Le détail des éléments représentatifs de l'emploi des "Réserves", c'est-à-dire les immobilisations (immuables et prêts) et les titres de placement, est fourni par l'annexe 3 et les mouvements enregistrés sur ces divers éléments résumés à l'annexe 4.

Il convient de signaler qu'au Passif figurait, à fin 1972, une réserve de 65.016,78 F représentant la plus-value réalisée en 1948 lors de la cession d'un immeuble de la Caisse, sis rue de Bourgogne. Cette réserve a été utilisée en 1973, comme prévu lors de sa constitution, pour financer le premier emploi à venir de caractère immobilier, ce que représente la participation de la Caisse des Retraites à la construction de l'immeuble de la Direction régionale de Montpellier.

Le montant des "Réserves" inscrit au Passif est ainsi ramené, à fin 1973, à celui du Fonds de réserve statutaire fixé à 116.263.411,89 F conformément aux dispositions du décret-loi du 19 août 1934.

A l'Actif, au poste "Immuables", on enregistre un accroissement de 6,835 millions égal à la valeur de la participation de la Caisse pour l'immeuble de Montpellier (6,90 M), déduction faite de l'emploi de la plus-value signalé ci-dessus.

Par ailleurs, le montant des titres de placement en obligations ou en bons S.N.C.F. s'est accru de 2.533 millions : les achats de titres effectués sur la faculté de placement s'élèvent à 4,815 millions alors que les amortissements, sensiblement moins importants qu'en 1972, n'atteignent que 2,282 millions.

La diminution de 0,373 million, constatée sur la valeur des prêts consentis par la Caisse est due au jeu normal des amortissements intervenus dans l'exercice.

L'ensemble des variations ci-dessus mentionnées se traduit par une réduction de 9,06 millions du montant des fonds disponibles au compte "capital" de la Caisse.

III - Compte rendu des placements mobiliers

Complétant les indications qu'il vient déjà de donner à ce sujet à propos de la question précédente, M. BERNARD précise que les achats de titres effectués en mai pour un montant de 309 909,96 F ont porté sur des obligations 3% et 5 % 1921 et 8 % 1972.

Le taux effectif de ces placements atteint 10,9 %, dépassant celui constaté à la séance précédente pour les mois de février et mars (10,8 %). Compte tenu de l'évolution du marché, il devrait, à son tour, être dépassé dans les mois suivants.

Fin mai 1974, le reliquat de la faculté de placement s'élève à 1 939 000 F.

Le Comité prend acte de ces placements mobiliers.

IV - Echange d'immeubles

M. TEISSIER expose que l'immeuble du 17 Avenue du Général Leclerc à Marseille où emménage la Caisse des Retraites et où est déjà installée la Caisse de Prévoyance figure à l'actif de l'exploitation principale de la S.N.C.F. alors que ces deux organismes, pour lesquels il serait plus rationnel de travailler dans des locaux leur appartenant en propre, possèdent à Paris des immeubles anciens dont les revenus sont faibles, la gestion lourde et qui ne sont, pour eux, d'aucune utilité directe.

Un échange paraît donc souhaitable entre l'immeuble de Marseille estimé à 20 MF et un ensemble d'immeubles de valeur sensiblement égale, à savoir : pour la Caisse de Prévoyance, son immeuble 11 rue de Laborde d'une valeur de 8 M 1 et, pour la Caisse des Retraites, ses immeubles 29 rue des Petites Ecuries (3 M 3), 13 rue Grénetta (2 M 3), 37/39 rue de Turbigo (1 M 5), 80 Boulevard de Sébastopol (1 M 5) et 117 rue Saint Lazare (3 M 5), formant un total de 20 M 2.

L'opération serait réalisée par transfert en écritures puisque les Caisses des Retraites et de Prévoyance ne possèdent pas de personnalités juridiques distinctes de celle de la S.N.C.F. En ce qui concerne le compte du capital de la Caisse des Retraites, il y aurait, à la soultte près, simple transfert d'actif sans changement de la valeur globale des immeubles échangés.

Dans la mesure où les estimations demandées à l'administration des Domaines de l'Etat, pour confirmation, révèleraient des différences avec celles du Service du Domaine de la S.N.C.F., les redressements d'écritures seraient opérés et il en serait rendu compte au Comité de Gérance.

- 4 -

Comme la fraction de propriété de l'immeuble de Marseille détenue par chacune des deux Caisses sera vraisemblablement différente de la part d'occupation effective, un accord devra intervenir entre les deux organismes pour la répartition des loyers, charges et produits éventuels au prorata des surfaces respectivement occupées. Cet accord sera soumis à l'approbation du Comité de Gérance.

Ce projet d'échange est présenté au Comité de Gérance en ce qui concerne les immeubles appartenant à la Caisse des Retraites, le Conseil d'Administration de la Caisse de Prévoyance étant saisi par ailleurs de la même question pour son immeuble de la rue de Laborde.

M. PORCHERON demande s'il y a eu des faits nouveaux depuis l'examen de cette affaire par la Commission des Immeubles.

M. BERNARD lui répond par la négative.

M. le Président pose la question du loyer susceptible d'être produit par l'immeuble de Marseille.

M. BERNARD répond qu'actuellement la Caisse de Prévoyance paie, pour son occupation, un loyer faible calculé sur la base de 60 F le M². Dans l'avenir et si l'opération est réalisée, chacun des deux organismes occupants devra payer un loyer correspondant à sa propre occupation. L'ensemble étant ensuite réparti selon les parts de propriété de chacune des deux Caisses, soit pour la Caisse des Retraites environ les 3/5èmes.

M. STOLL voudrait savoir quelle est la rentabilité des immeubles échangés.

M. LAZARD précise qu'elle est de l'ordre de 2,5 %.

M. BERNARD souligne qu'elle est faible, s'agissant de vieux immeubles aux frais d'entretien élevés, les loyers à provenir de l'immeuble de Marseille ne seront pas inférieurs à ceux produits par les immeubles échangés.

M. le Président ajoute, comme cause de faible rentabilité de ces derniers, la dispersion des immeubles de la Caisse des Retraites qui rend leur gestion d'autant plus lourde.

Après cet échange d'observations, le Comité approuve l'échange d'immeubles dans les conditions exposées.

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
de la séance du Conseil d'Administration
du 16 octobre 1974

.....
VIII - Questions diverses

- a) Echange d'immeubles sis respectivement à Paris et à Marseille entre l'Exploitation principale de la S.N.C.F., d'une part, la Caisse des Retraites et la Caisse de Prévoyance, d'autre part.

M. LE PRESIDENT rappelle que, dans le cadre de la réforme des structures internes de l'Entreprise, les Caisses précitées ont été transférées ou sont en cours de transfert à Marseille, dans l'immeuble situé 17 avenue du Général Leclerc qu'occupait l'ancienne Région de la Méditerranée et qui figure à l'actif de l'Exploitation principale de la S.N.C.F.

Il est apparu souhaitable que ce déplacement géographique modifie le moins possible la situation juridique et patrimoniale de ces organismes et qu'en particulier, ceux-ci soient, dans la nouvelle situation, propriétaires des locaux abritant leurs Services, comme c'était le cas de la Caisse de Prévoyance quand son siège était à Paris.

Pour parvenir à ce résultat, la solution la plus expédiente consisterait en un échange de l'immeuble marseillais contre six immeubles parisiens représentant une valeur vénale globale sensiblement équivalente et appartenant, l'un à la Caisse de Prévoyance, sis 11 rue de Laborde, et estimé à 8,1 millions, les cinq autres à la Caisse des Retraites, évalués ensemble à 12,1 millions. Ceux-ci sont respectivement situés 29 rue des Petites Ecuries, 13, rue Grenéta, 37/39 rue Turbigo, 80 boulevard de Sébastopol et 117 rue Saint-Lazare. Les deux Caisses deviendraient ainsi copropriétaires de l'immeuble de Marseille, la première à concurrence de 40 %, et la seconde à raison de 60 %.

Etant donné qu'elles n'ont pas de personnalité juridique distincte de celle de la S.N.C.F. tout en jouissant de l'autonomie financière au sein de celle-ci, l'opération se ferait sous la forme d'un simple transfert comptable sans modification de valeur des immeubles figurant respectivement aux bilans de chacune des Caisses et de la S.N.C.F.

Elle a recueilli l'accord du Comité de Gérance de la Caisse des Retraites le 16 juillet dernier et celui du Conseil d'Administration de la Caisse de Prévoyance le 7 octobre 1974.

Le Conseil ratifie, en tant que de besoin, cette opération.